LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Saskatchewan*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Figure 1

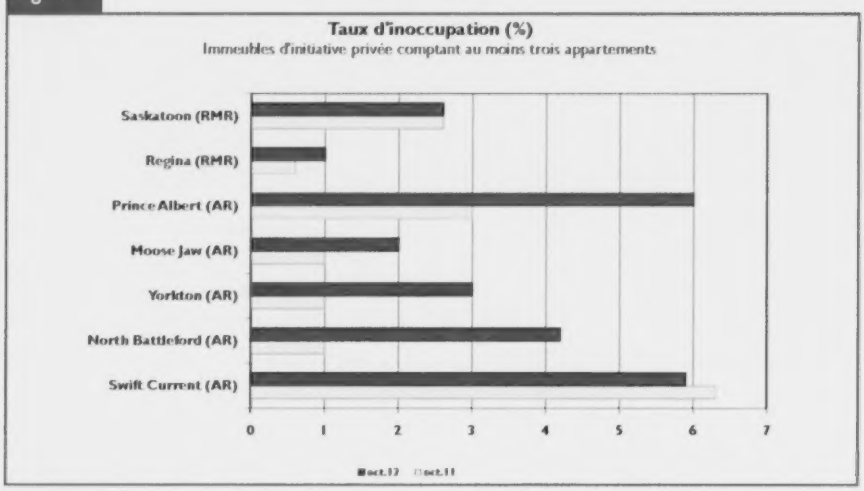
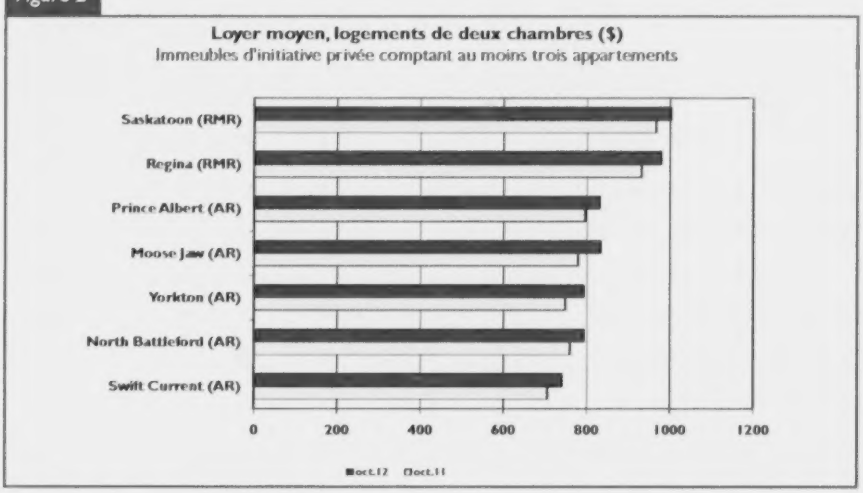


Figure 2



Faits saillants

- Dans les centres urbains de la Saskatchewan, le taux d'inoccupation moyen des appartements est monté de 1,9 %, en octobre 2011, à 2,2 %, en octobre 2012.
- Regina et Saskatoon, les deux plus grands centres urbains de la province, ont enregistré en moyenne des taux d'inoccupation respectifs de 1,0 % et de 2,6 % dans la catégorie des appartements.
- Dans les agglomérations de recensement de la province, les taux d'inoccupation des appartements en octobre 2012 oscillaient entre 0,6 % (Estevan) et 6,0 % (Prince Albert).
- Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres en milieu urbain s'élevait à 957 $ en octobre 2012; il oscillait entre 741 $, à Swift Current, et 1 111 $, à Estevan.

* L'enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Légère hausse des taux d'inoccupation des appartements en Saskatchewan

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2012 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen[1] dans les centres urbains[2] de la Saskatchewan est passé de 1,9 %, en octobre 2011, à 2,2 %, en octobre 2012. Le loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe[3] a augmenté de 3,9 % en octobre 2012 par rapport à un an plus tôt. Au moment de l'Enquête de cet automne, le loyer moyen des logements de deux chambres s'élevait à 957 $, alors qu'il était de 913 $ à pareille époque en 2011.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina, le taux d'inoccupation moyen des appartements s'est accru en octobre 2012 par rapport à l'an dernier : il est monté de 0,6 à 1,0 %. La vigueur de l'économie de la ville de Regina, dont témoigne la croissance soutenue de l'emploi et des salaires, continue d'attirer un nombre net élevé de migrants dans la RMR, ce qui se traduit par une forte demande de logements, locatifs et autres. De plus, les faibles taux hypothécaires et les crédits d'impôt sur le revenu offerts à l'achat d'une première propriété ont encouragé certains ménages locataires à devenir propriétaires.

Dans la RMR de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen est resté stable en octobre 2012 : il s'est chiffré à 2,6 %. La concurrence accrue livrée par le marché locatif secondaire, notamment par le segment des appartements en copropriété achetés par des investisseurs, a poussé à la hausse le taux d'inoccupation moyen. Ce facteur est toutefois modéré par l'augmentation de la migration vers Saskatoon, qui a exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation. Au final, ces facteurs contraires ont eu pour effet de stabiliser le pourcentage de logements locatifs vacants à Saskatoon.

Le taux d'inoccupation moyen a fléchi dans trois agglomérations de recensement (AR) de la province. La plus forte baisse a été observée à Lloydminster, où le taux global est passé de 3,7 %, en octobre 2011, à 0,9 %, un an plus tard. Dans le Sud-Est de la Saskatchewan, l'intensité des activités d'exploration dans le secteur de l'énergie a fait en sorte que la conjoncture du marché du travail est restée vigoureuse, ce qui alimente la demande de logements locatifs à Estevan. Dans cette AR, le taux d'inoccupation moyen est descendu de 1,3 %, l'automne dernier, à 0,6 %, à pareille époque cette année. Dans le Sud-Ouest de la province, la faiblesse du prix du gaz naturel a eu des répercussions sur les forages gaziers classiques, ce qui explique pourquoi les taux d'inoccupation sont relativement plus élevés dans l'AR de Swift Current. La proportion moyenne de logements vacants s'y chiffrait à 5,9 % en octobre 2012, alors qu'elle était de 6,3 % un an plus tôt. L'AR de Swift Current présentait l'un des plus hauts taux d'inoccupation de la province; elle arrivait deuxième, derrière Prince Albert.

Les marchés locatifs de Prince Albert, Moose Jaw, North Battleford et Yorkton ont tous vu croître leur taux d'inoccupation d'octobre 2011 à octobre 2012. La proportion moyenne d'unités locatives vacantes est montée à 6,0 % à Prince Albert, à 4,2 % à North Battleford, à 3,0 % à Yorkton et à 2,0 % à Moose Jaw.

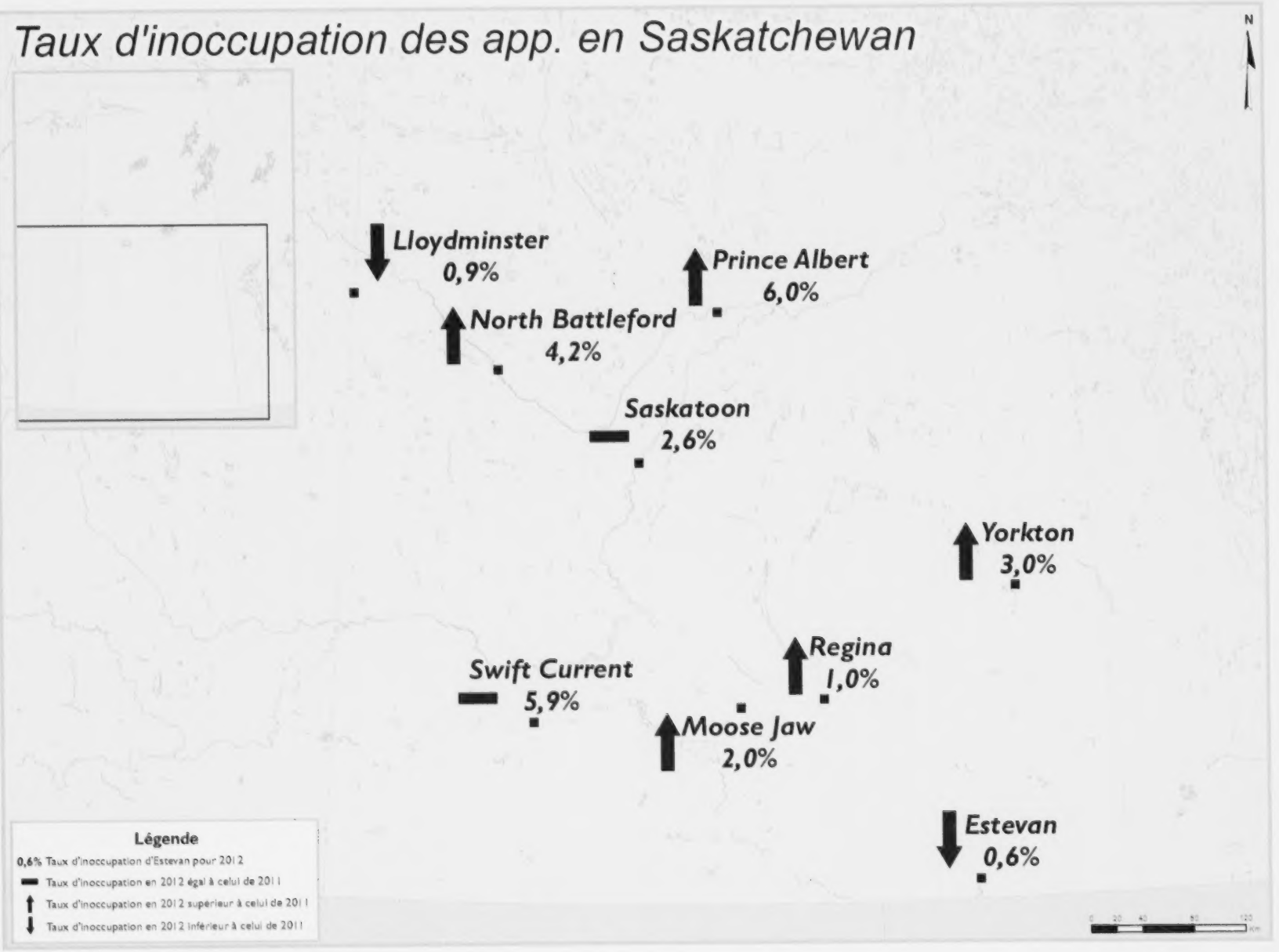
En octobre 2012, comme un an auparavant, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les centres urbains de la Saskatchewan. Dans les immeubles qu'ont en commun les enquêtes automnales de 2011 et 2012, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé de 4,8 % à Regina et de 2,8 % à Saskatoon d'octobre 2011 à octobre 2012, alors qu'il s'était accru respectivement de 6,2 % et de 2,8 % durant les 12 mois précédents. La plus forte hausse, parmi tous les centres urbains de la Saskatchewan, a été enregistrée à Swift Current, où le loyer des logements de deux chambres a grimpé de 7,6 % dans l'échantillon fixe.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 979 $ dans la RMR de Regina et à 1 002 $ dans celle de Saskatoon en octobre 2012. À Estevan, il a atteint 1 111 $ et était ainsi le plus élevé de la province. C'est à Swift Current que les logements de deux chambres se louaient le moins cher en moyenne dans la province à l'automne 2012, soit 741 $.

1 Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée comptant au moins trois unités.

2 Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) correspondent aux régions définies par Statistique Canada.

3 Lorsqu'on compare l'évolution du loyer moyen d'une année à l'autre, il faut tenir compte de l'âge des immeubles, car les logements de construction récente se louent en général plus cher que les logements plus anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2011 et celle d'octobre 2012, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.


Taux d'inoccupation des app. en Saskatchewan
N
Lloydminster
0,9%
Prince Albert
6,0%
North Battleford
4,2%
Saskatoon
2,6%
Yorkton
3,0%
Regina
1,0%
Swift Current
5,9%
Moose Jaw
2,0%
Estevan
0,6%
Légende
0,6% Taux d'inoccupation d'Estevan pour 2012
Taux d'inoccupation en 2012 égal à celui de 2011
Taux d'inoccupation en 2012 supérieur à celui de 2011
Taux d'inoccupation en 2012 inférieur à celui de 2011

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Regina (RMR)	0,4	1,4	0,7	1,2	0,6	0,7	0,8	0,4	0,6	1,0
Saskatoon (RMR)	2,0	3,4	1,8	2,7	3,4	2,4	1,1	2,4	2,6	2,6
Estevan (AR)	3,8	0,0	1,2	1,2	1,3	0,4	0,0	0,0	1,3	0,6
Lloydminster (AR)	4,9	0,0	4,3	0,7	3,2	1,1	4,9	1,1	3,7	0,9
Moose Jaw (AR)	3,8	0,0	1,8	2,5	0,2	1,8	**	**	1,0	2,0
North Battleford (AR)	2,9	3,1	1,1	4,4	0,8	4,4	0,0	0,0	1,0	4,2
Prince Albert (AR)	**	5,8	2,3	4,3	2,8	7,0	4,6	5,9	3,0	6,0
Swift Current (AR)	5,1	8,9	7,0	7,9	5,5	4,8	11,2	3,5	6,3	5,9
Yorkton (AR)	0,0	2,5	0,5	3,0	1,2	3,4	2,2	1,2	1,0	3,0
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**1,8**	**2,5**	**1,6**	**2,2**	**2,2**	**2,2**	**2,5**	**2,4**	**1,9**	**2,2**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Regina (RMR)	564	633	790	831	932	979	1 092	1 175	850	896
Saskatoon (RMR)	632	655	787	815	966	1 002	1 075	1 057	881	918
Estevan (AR)	552	657	901	944	1 017	1 111	1 052	1 101	948	1 030
Lloydminster (AR)	615	634	697	748	899	945	920	978	821	872
Moose Jaw (AR)	471	502	627	673	779	833	**	**	702	754
North Battleford (AR)	491	514	593	629	760	793	874	915	693	726
Prince Albert (AR)	522	557	695	721	796	831	877	926	765	798
Swift Current (AR)	435	480	560	595	706	741	810	891	658	689
Yorkton (AR)	504	575	648	685	749	793	800	844	703	739
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**579**	**624**	**763**	**797**	**913**	**957**	**982**	**1 023**	**838**	**880**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Regina (RMR)	716	691	4 752	4 754	5 157	5 225	244	225	10 869	10 895
Saskatoon (RMR)	594	586	4 955	4 966	6 396	6 756	533	531	12 478	12 839
Estevan (AR)	26	25	169	171	240	283	33	32	468	511
Lloydminster (AR)	63	54	583	570	1 005	1 015	81	92	1 732	1 731
Moose Jaw (AR)	53	53	493	499	599	599	16	15	1 161	1 166
North Battleford (AR)	35	35	285	294	476	467	18	23	814	819
Prince Albert (AR)	89	71	663	646	1 083	1 084	218	220	2 053	2 021
Swift Current (AR)	43	44	272	255	446	448	58	57	819	804
Yorkton (AR)	80	80	289	298	377	381	82	82	828	841
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**1 699**	**1 639**	**12 461**	**12 453**	**15 779**	**16 258**	**1 283**	**1 277**	**31 222**	**31 627**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Regina (RMR)	0,6	2,6	0,9	2,0	0,9	1,2	1,2	0,9	0,9	1,6
Saskatoon (RMR)	2,7	5,0	3,2	3,9	4,9	3,8	1,6	3,2	4,0	3,8
Estevan (AR)	3,8	0,0	1,2	1,2	1,3	0,7	0,0	0,0	1,3	0,8
Lloydminster (AR)	4,9	3,7	4,8	2,8	3,7	3,4	4,9	4,3	4,2	3,2
Moose Jaw (AR)	3,8	0,0	1,8	2,7	0,2	1,8	**	**	1,0	2,0
North Battleford (AR)	2,9	3,1	2,2	5,1	1,0	4,8	0,0	0,0	1,5	4,7
Prince Albert (AR)	**	5,8	2,5	4,6	3,2	7,0	5,5	5,9	3,3	6,1
Swift Current (AR)	5,1	8,9	7,0	7,9	6,6	4,8	11,2	3,5	7,0	5,9
Yorkton (AR)	0,0	2,5	0,5	3,0	1,2	3,7	2,2	1,2	1,0	3,1
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**2,1**	**3,7**	**2,3**	**3,2**	**3,0**	**3,1**	**2,9**	**3,1**	**2,7**	**3,1**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Regina (RMR)	7,8	6,9	6,7	4,5	6,2	4,8	5,1	7,9	6,6	4,7
Saskatoon (RMR)	5,6	4,4	2,5	3,3	2,8	2,4	2,8	2,7	2,7	2,9
Estevan (AR)	7,3	9,1	7,0	4,7	7,2	3,8	7,4	4,3	7,7	5,5
Lloydminster (AR)	4,2	5,9	2,1	6,5	1,8	4,1	2,3	5,1	1,8	5,5
Moose Jaw (AR)	++	++	5,5	9,5	5,9	6,7	**	**	5,9	8,1
North Battleford (AR)	8,0	3,1	7,6	5,4	7,3	3,5	7,9	++	7,2	4,4
Prince Albert (AR)	4,5	8,6	6,6	3,4	7,4	3,7	4,6	3,9	7,0	4,0
Swift Current (AR)	**	**	2,3	**	3,5	7,6	**	16,9	2,7	9,7
Yorkton (AR)	6,0	7,7	8,6	5,8	5,8	7,0	3,6	5,9	7,1	6,7
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**6,1**	**6,1**	**4,7**	**4,4**	**4,6**	**3,9**	**3,8**	**5,2**	**4,7**	**4,3**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Saskatchewan - octobre 2012

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Regina (RMR)	0,6	1,9	0,6	1,0
Saskatoon (RMR)	0,4	0,9	2,6	2,6

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété[2] Saskatchewan - octobre 2012

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location[1]		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Regina (RMR)	3 863	5 231	897	1 317	23,2	25,2	0,6	1,9
Saskatoon (RMR)	8 318	8 772	1 866	1 809	22,4	20,6	0,4	0,9

[2]Seuls les immeubles où il se loue des copropriétés sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2012

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Regina (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	781	877	1 022	1 143	914	1 013
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	943	846	947	1 054	918	993
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	681	913	**	**	1 050	864	**
Tous les types de logement	**	**	**	**	849	866	983	1 100	908	981
Saskatoon (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	1 001	911	1 222	1 251	1 146	1 152
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	941	**	1 032	1 089	945	980
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	514	920	854	**	1 197	935	899
Tous les types de logement	**	**	**	471	950	915	1 103	1 174	1 002	1 005

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2012

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.11	oct.12
Regina (RMR)		
Logements individuels	5 209	5 076
Jumelés, logements en rangée et duplex	3 332	3 259
Autres (logements accessoires, surtout)	1 568	1 376
Tous les types de logement	10 109	9 711
Saskatoon (RMR)		
Logements individuels	4 136	3 934
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 621	5 042
Autres (logements accessoires, surtout)	2 699	4 187
Tous les types de logement	13 456	13 162

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64521_2012_B02